Image not found or type unknown

Le droit de préemption de la ville en matière de transactions immobilières

publié le **19/10/2016**, vu **6763 fois**, Auteur : Maître Nicolas FONTAINE

Compte des objectifs fixés par la loi SRU en matière de logements sociaux, les communes usent de plus en plus souvent de leur droit de préemption. Le vendeur peut alors se sentir démuni fce à l'administration. Cet article fait le point sur les règles applicables au droit de préemption urbain.

1. **Opérations concernées par le droit de préemption**

En ce qui concerne les biens entrant dans le champ du droit de préemption, il convient de distinguer un principe et des exceptions.

Aux termes de l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme :

« *Sont soumis au droit de préemption […] tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux* »

En revanche, sont, en principe exclu du droit de préemption, par application des dispositions de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme :

- les lots de copropriété, sous diverses conditions ;

- les cessions de parts ou actions de sociétés d'attribution ;

- les immeubles bâtis depuis moins de 10 ans ;

- les cessions de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

Pour autant, ces exclusions prévues par l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme peuvent être écartées par l'institution d'un « Droit de Préemption Urbain Renforcé ».

Dans les zones soumises au DPU renforcé, la consultation du service des domaines sur le prix indiqué par la déclaration d'intention d'aliéner est obligatoire, quel que soit le prix (art. R. 213-21 du Code de l'urbanisme).

2. **Mis en œuvre du Droit de préemption urbain**

L'exercice du droit de préemption repose sur l'obligation faite au propriétaire dont le bien est situé dans une zone de préemption et entre dans le champ matériel de ce droit, de souscrire une déclaration d'intention d'aliéner (« ***DIA*** ») (1.). La DIA ouvre le délai imparti à la commune pour notifier sa décision : accepter la vente ou y renoncer ou encore renégocier les conditions de la vente (2.).

1. Dépôt de la DIA

Le propriétaire du bien doit formuler sa déclaration au moyen du formulaire cerfa n°10072*02.

Ce formulaire doit être accompagné des pièces justificatives mentionnées sur la notice d'accompagnement, et être envoyé en 4 exemplaires par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé contre décharge à la mairie.

Le non-respect de cette obligation est sanctionné par la nullité de la vente et ce pendant 5 ans à compter de la signature.

En pratique, la DIA est généralement déposée par le notaire, mandataire du propriétaire, elle doit être faite au maire de la commune où se trouve situé le bien et, à Paris, les maires d'arrondissements doivent être informés des DIA déposées.

L’arrêté du 13 avril 2012 propose un modèle de déclaration d'intention d'aliéner.

2. Réponse de l'Administration

A compter du dépôt de la DIA, l’administration doit prendre une décision dans le délai (a.). Sa décision doit être motivée (b.). Trois hypothèses sont envisageables (c.)

a. Délai de réponse

La commune dispose d'un délai de deux mois pour préempter, à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner.

Aux termes de l'article L. 213-2 du Code de l’urbanisme, le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la DIA vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

b. Contenu de la réponse – trois hypothèses

L'Administration a trois possibilités.

Elle peut décider de (i) ne pas faire usage de son droit de préemption, c'est-à-dire renoncer à l'acquisition, (ii) préempter aux conditions figurant dans la DIA, (iii) enfin proposer d'acquérir le bien mais à un prix différent de celui mentionné dans la déclaration.

i. Renonciation

La renonciation peut être explicite mais elle est le plus souvent implicite et due à l'expiration sans réponse du délai de deux mois.

La renonciation à préempter a des effets définitifs.

ii. Préemption au prix proposé

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La seconde solution qui s'offre à l'Administration consiste à décider de préempter aux prix et conditions fixés par le vendeur.

Dans ce cas la vente devra être considérée comme définitive puisqu'il y a accord sur la chose et sur le prix. Le vendeur ne dispose dans ce cas d'aucune possibilité de se rétracter.

iii. préemption à un prix différent

En troisième lieu le titulaire du droit de préemption peut également proposer d'acquérir le bien à un prix différent de celui proposé initialement. Cette offre doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la réception de la DIA à la mairie.

Le propriétaire dispose alors d'un délai de deux mois pour faire connaître sa décision : soit il accepte le prix proposé par l'administration, soit il maintient son prix et le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit il renonce à la vente.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois équivaut à une renonciation d'aliéner.

À défaut de renonciation du propriétaire, s'ouvre une procédure de fixation du prix. L'administration est alors obligée de saisir le juge de l'expropriation.

À défaut de saisine du juge de l'expropriation dans le délai de quinze jours, la commune est réputée avoir renoncé à l'exercice de son droit.

Il appartient au juge de l'expropriation saisi de fixer le prix auquel s'exercera le droit de préemption.

Après cette fixation, les parties peuvent encore renoncer à la vente dans un délai de deux mois après que la décision du juge de l'expropriation soit devenue définitive.

c. Obligation de l'administration de motiver l'exercice du DPU

Toute décision de préemption doit être formellement motivée sur la base de l'article L. 210-1, alinéa 2 du Code de l'urbanisme selon lequel toute décision de préemption « doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé ».

La motivation du droit de préemption doit correspondre aux objectifs énoncés par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme à savoir :

- la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ;
- le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- le développement des loisirs et du tourisme ;
- la réalisation des équipements collectifs ;
- la lutte contre l'insalubrité ;
- la restructuration urbaine ;
- la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- les espaces naturels.

Le juge administratif opère un contrôle de la motivation de la décision de préemption. Il annule, en général, pour motivations insuffisantes, les décisions de préemption qui se réfèrent à l’un des objectifs visé par le Code de l’urbanisme sans mentionner d'opération d'aménagement précise.

Pour vous aider à contrôler les motifs de la préemption et, le cas échéant, obtenir du Juge de l’expropriation le meilleur, le cabinet de Maître Nicolas FONTAINE est à votre disposition.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés